学术专论

# 清代畿辅旗地的私有化与租佃制发展

刘小萌

[摘要] 本文以旗民关系为切入点，考察清代畿辅旗地私有化进程与租佃制发展。清初旗地经历了由国有到私有的演变；因清廷禁止旗民交产，旗地交易大量采取“典”“老典”“长租”“白契买卖”等形式。清代中期，租佃制成为旗地经营的普遍形态，并呈现如下特点：一是旗人地主与民人佃户构成租佃关系的两极；二是清廷只准旗人地主食租，不准夺佃增租；三是旗地所有权与租佃权分离，并导致永佃权的确立。这些情况，对畿辅地区旗民关系的走向，产生了深远影响。

[关键词] 清代 畿辅 旗地 租佃制 旗民关系

[中图分类号] K249 [文献标识码] A [文章编号] 1002－8587（2024）－02－0062－13

清廷入关之初，为安置迁入关内的大批八旗王公、官兵，在近京五百里内，东起山海关，西达太行山，南至河间，北抵长城的广大地区，先后进行三次大规模圈地，总共圈占16.6万余顷。[①] 其中，在皇帝所有地上设立的为皇庄，又称内务府官庄。畿辅皇庄有地1.3万余顷，[②] 依生产性质，分为粮庄、银庄、豆秸庄、稻米庄、棉花庄、靛庄、盐庄、碱庄、各种瓜菜果园。赐予宗室王公的庄田为王庄，在畿辅一带也有1.3万余顷。[③] 清廷圈占畿辅土地，复沿用入关前旧制，对广大八旗人丁实行“计丁授田”。刘献廷《广阳杂记》：“当日原圈地，每人六赏（晌/垧），一赏六亩，共地三十六亩。如家有壮丁二名，该地七十[二]亩。人多者照数加增，当差照人算数。”[④] 顺治五年（1648），八旗编审壮丁（包括奴仆壮丁在内）共计34.7万。[⑤] 除隶

[收稿日期] 2023-05-06
[作者简介] 刘小萌（1952— ），男，吉林师范大学历史学院双聘教授、中国社会科学院近代史研究所研究员，吉林 1360000，liuxm1608@vip.sina.com

① 嘉庆《大清会典事例》卷135；昭梿：《啸亭杂录》卷8，中华书局，1980年，第226页。另据民初鞠镇东《河北旗地之研究》统计，河北境内旗地总计17.5万余顷，约占直隶全省农地35%。见萧铮主编：《民国二十年代中国大陆土地问题资料》第75册，成文出版社有限公司、（美国）中文资料中心，1977年，第39621页。

② 昭梿：《啸亭杂录》卷8《内务府定制》。

③ 康熙《大清会典》卷21《户部五·田土二》；鄂尔泰等纂：《八旗通志初集》卷19《土田志二·畿辅八旗土田上》，东北师范大学出版社，1985年，第337-338页。

④ 刘献廷：《广阳杂记》卷一，中华书局，1957年，第4页。

⑤ 允祥：《为报顺康年间编审八旗男丁事奏本》，雍正元年五月初四日，《历史档案》1988年4期。

属皇室、宗室王公者外，其余壮丁共领旗地 14 万余顷，[①] 约占畿辅旗地总额的 70% 以上。这部分土地，泛称“一般旗地”。有清一代，旗地既为八旗制度的重要经济基础，亦为清朝统治命脉所系，故学界对旗地性质、生产关系、庄园经济、租佃制等问题多有研究。[②] 笔者以往有关畿辅旗地的研究，主要集中于旗人内部土地关系。[③] 本文以中国社会科学院近代史研究所藏土地租佃文书为基本史料，[④] 以旗民关系为切入点，重点考察畿辅旗地的私有化进程、租佃制的发展及其特点。

## 一、旗民交产与旗地私有

清廷入关之初，圈占畿辅地区大片民地作为旗地，禁止越旗买卖和私售与民，违者以盗卖官田论。[⑤] 尽管禁令在雍正末年依然有效，[⑥] 但旗地私有化进程，至迟在康熙初已崭露头角。康熙九年（1670），清廷规定：官兵地亩，不准越旗交易，兵丁本身种地，不许全卖。[⑦] 表明同一旗分旗人互相买卖旗地已合法化。土地既可买卖，私有性日趋明显，不准越旗交易的禁令也无法长期维持。档案记载：正黄旗满洲人，曾两任工部尚书的萨穆哈，于康熙中叶契典镶红旗色讷伊的九丁田；[⑧] 康熙五十四年，镶黄旗人拉巴将五十五亩地、房基一段及有关附产典给别旗的苏才敏。[⑨] 这些都是越旗交产禁令日渐松弛的例证。

旗人为规避禁令，或假借原业主同旗人的名义，或采取“典”的形式。而在后种场合，典主为达到使原业主“日久难赎，名典实卖”目的，往往采取“添写虚价，多勒年限”的手段。[⑩] 典地回赎期限少则三四十年，多则百年。这成为部分旗人失去土地的开始。雍正元年（1723），总理事务大臣等议准，旗人买卖房地，照民间例纳税。[⑪] 不过，与旗房买卖一样，旗人土地买卖，须在各旗佐领的直接监督下进行，加之旗民不准交产的禁令长期有效，都说明旗地与民地在私有化程度上存在明显差别。雍正末年，有旗员鉴于旗人置买茔地，多有限于旗分不敢公开交易者，呈请嗣后八旗买卖茔地，许不拘旗分互相通融交易，未获通过。[⑫] 迄至乾隆二十三

---

① 康熙《大清会典》卷 21《户部五・田土二》。

② 周藤吉之：《清代满洲土地政策の研究——特に旗地政策を中心として》，河出書房，1944 年；周藤吉之：《清初に於ける畿輔旗地の成立過程》（上下），《東方學報》第 15 卷 1–2 号（1944 年）；周藤吉之：《清代前期に於ける八旗の村落制》，《清代東アジア史研究》，日本学術振興会，1972 年；村松祐次：《旗地の〈取租冊檔〉および〈差银冊檔〉について》上下，《東洋學報》第 45 卷第 3 号（1962 年）；王锺翰：《清代旗地性质初探》，中国社会科学院民族研究所编：《满族史研究集》，中国社会科学出版社，1988 年；刘家驹：《清朝初期的八旗圈地》，文史哲出版社，1978 年；赵令志：《清前期八旗土地制度研究》，民族出版社，2001 年；衣保中：《清中叶八项旗租地研究》，《吉林师范学院学报》1990 年第 2 期。

③ 刘小萌：《清代北京旗人的房地契书》，《满学研究》第 5 輯，民族出版社，2000 年；刘小萌：《乾、嘉年间畿辅旗人的土地交易》，《清史研究》1992 年 4 期；刘小萌：《清代北京旗人的茔地与祭田》，《清史论丛》2001 年号，中国广播电视出版社，2001 年；刘小萌：《清代北京旗人舍地现象研究》，《清史研究》2003 年 1 期。

④ 中国社会科学院近代史研究所藏房地契书约 5000 件，其中房契 4000 件，地契 1000 件；时间自明末以迄 20 世纪 50 年代初。其特色，一是为北京地区契书；二是旗人契书占很大比例。

⑤ 乾隆《大清会典》卷 10《户部・田赋》。

⑥⑫ 《镶白旗汉军都统李月桂为敬陈管见事》，雍正十二年五月二十五日，《清代宫中档及军机处档折件》，台北“故宫博物院”图书文献馆藏，编号：17635。

⑦ 鄂尔泰等纂：《八旗通志初集》卷 18《土田志・八旗土田规制》，第 318 页。

⑧ 《雍乾两朝镶红旗档》，关嘉录译，辽宁人民出版社，1987 年，第 5 页；钱实甫：《清代职官年表》（四），中华书局，1980 年，第 3275 页。

⑨ 王锺翰：《康雍乾三朝满汉文京旗房地契约四种》，《北方民族》1988 年 1 期。

⑩ 《清高宗实录》卷 557，乾隆二十三年二月甲戌。

⑪ 鄂尔泰等纂：《八旗通志初集》卷 70《艺文志六・奏议二》，第 1347 页。

年（1758），清廷不得不面对事实，准许旗人土地“不拘旗分买卖”。[①] 至此，旗地越旗买卖在法律上已无障碍，表明清廷逐步摒弃了以国有地为对象的传统政策，是旗地私有化的重要标志。

旗地性质更深刻的变化，表现为旗民间的土地交易。交易形式，主要有典、老典、指地借钱（银）、长租、白契买卖。这都是旗地流入民间的重要途径。满人入关伊始，尚少土地交易记录。笔者所见较早一件旗民交易地契，写于康熙二十一年。这件汉文白契写着：

> 立退坟地人系厢红旗包下钮钮牛录下李八郎等，原有穆弘德祖坟地一块，在李八郎等地圈内，今有说合人将此坟地一块情愿赎讨归与坟主，言定赎坟银拾两正。两家情愿，不许反悔，恐后无凭，立此永远存照。
>
> 康熙二十一年二月卅日立退坟地人李八郎等（押）[②]

“包下”是“包衣下”的简写。这份退坟地契书由镶红旗包衣佐领（牛录）下李八郎写立，交原坟地主穆弘德收存。契书形制简陋，只提到对象地所有权转让和价格，至于土地面积、四至、位置、有无附产、违约说明等民间土地契书的必要条款，则一概阙如。据上契内容可知：顺治初年，民人穆弘德的祖坟地曾被旗人李八郎圈占，至此，穆家用十两银价将坟地赎回。这在当时应该不是个别的事例，说明清朝入关不过四十年，旗地向民人手中回流现象已潜滋暗长。

满洲统治者一向视旗地为旗人“世业”，因此有“不准典卖与民”之禁。[③] 而如果交易对象系民地，则不在禁例。也就是说，旗人置买民地合法，民人置买旗地违法。这就充分体现了旗人、民人在土地关系上的不平等。清廷如此立法，当然是为了维护旗人的经济利益。为逃避禁令，民人置买旗地，多半在“典”的形式下进行。“典”是一种只让渡使用权，而保留所有权和回赎权的财产交易形式。这里援举数例：张永祥将“自种旗地”典给杨廷秀，契上注：“地典三年为满，银到回赎”；[④] 周顺将旗地典给刘魁五，契上注：“钱无利息，地无租价，三年后钱到回赎。”[⑤] 均属旗地典民的情况。民人典买旗地往往所定回赎期限长，短则三五年、十年，三十年，长则百年，甚至典契上不注明回赎期，实际等于变相买卖，此谓之“老典”。[⑥] 土地的典价低于卖价，同一块土地的典价大约相当于卖价的八成到五成，[⑦] 而旗地在“老典”的名义下售卖给民人，明显不利于旗人维护自己的权益。

此外还有指地借钱（银），即负债人以土地为抵押物，向债主借钱（银），如镶红旗满洲双福将祖茔地5亩抵押给姜姓，借钱45吊，白契载明：“钱无利息，地无租价，三年后钱到许赎”。[⑧] 指地借钱短则一两年，长则三五年、十年，乃至于无期。如负债人无力偿还，土地往往被债主攫为己有。即时人所言：指地借钱（银），“显避典卖之名，阴行典卖之实”。[⑨] 不失为民人兼并旗地的一种手段。

---

① 《清高宗实录》卷557，乾隆二十三年二月甲戌。

② 《镶红旗包下李八郎退坟地白契》，康熙二十一年二月，中国社会科学院近代史研究所图书馆藏。以下所引地契均为该馆所藏，不再注明。

③ 福隆安等纂：《钦定八旗通志》卷63《土田志二·土田规制》，吉林文史出版社，2002年，第1124页。

④ 《张永祥典地白契》，光绪十六年十月。

⑤ 《周顺典地白契》，光绪十九年十一月。

⑥ 《镶蓝旗满洲怀达哈同弟老典白契》，道光八年十月。

⑦ 满洲帝國協和會、地籍整理局分會編：《土地用語辭典》（日本·中國·朝鮮），東京巖南堂書店，昭和56年（1981年）第2版，第471页。

⑧ 《镶红旗满洲双福指地借钱白契》，同治九年十月。

⑨ 《祁寯藻等请变通旗民交产旧例由》，咸丰二年五月二十七日，《清代宫中档及军机处档折件》，台北“故宫博物院”图书文献馆藏，编号：084789；参见光绪：《大清会典事例》卷160《户部九·田赋》，咸丰二年上谕。

清代中叶，随着旗地私有化程度加深，旗民土地交易形式增多，又流行卖、活卖、绝卖（又称杜绝卖）等形式。旗人将旗地卖给民人，为逃避官府追究，一般流行白契，即买卖双方私相授受，不再到官府税契。正蓝旗满洲广惠将“本身祖茔”卖给民人邱文贵，① 屯居旗人周瑞麟同侄将“祖遗旗地”卖与民人张振宗，② 正黄旗黄玉凤同姑母将“祖遗地”卖给裕德堂贾姓，③ 均属白契交易。宗室永升阿将祖遗坟旁余地卖给民人朱云岑，契上批注：“并明（无）上契跟随，亦无过粮等事。”说明该标的物是老圈旗地。坟丁李善是永升阿的家人，作为该地承种人，同时写立“承种坟地白契”，一并交付朱云岑收存”。④ 这种一地两契的做法，应是为了确保私下交易的可靠性。

与房产交易相同，土地买卖亦有活卖、绝卖之别。活卖不是产权的完全转手，原业主仍可向现业主索取找价，找价之后方成绝卖。内务府正黄旗祥瑞同胞侄将“祖遗旗地”“杜绝卖”（即绝卖）与民人高姓，⑤汉军旗人杨长墀将“祖遗旗地”848亩余卖给民人王明，⑥均属绝卖。“杜绝卖地白契”上附载：“自卖之后无赎无加，听凭过户收租办粮。”“赎”即赎回，“加”即加价（找价）。绝卖意味着土地所有权的彻底转手，现业主有权处理与地产相关的一切事宜。

旗人将祖遗旗地出典，一般是迫于手头拮据或家境贫寒。但只要条件允许，总要想方设法收回祖产。户部主事嵩峩曾将阜成门外祖遗菜园一块60亩，用1400吊的价格“倒”给永裕局（碓房、当铺等商号）。22年后，其家人嵩书用同样价格将该地赎回。⑦ 但在多数场合，出典（倒）不过是卖的前奏。

乾隆初年，满洲御史舒赫德说：所谓近京五百里旗地者，已半属民人；赫泰说：旗地之在民者，十之五六；直隶总督孙嘉淦说：“民典旗地不下数百万亩，佃地民人不下数十万户”。⑧ 所谓半数旗地已属民人之说，似有夸张之嫌，因为相当一部分旗地，并没有流入民间，而是落入满洲权贵手中。但不管怎么说，大量旗地流失民间，以致旗地总额无法保持，应是基本事实。

雍正年间，清廷鉴于畿辅旗地大批被民人典买，严重影响旗人生计，开始动用内帑回赎民典旗地。乾隆年间，清廷四次动帑回赎民典旗地。回赎的旗地准原主备价购买，但不能避免旗人屡赎屡典，无力回赎，或民人假借旗人名义盗典等现象。乾隆十九年，直隶总督方观承在核查民典旗地过程中，就发现一起民人违法典买旗地的大案。定兴县地主、贡生赵靖采取“假托旗人姓名典买”“串通旗人捏称自赎实系找价”等手段，用银3.1万余两，典买旗地多达100顷以上。⑨ 为确保回赎的旗地不再流失，清廷采取了一项重要措施，即将其中一部分作为入官地亩仍令佃户耕种，租银由各州县代征，然后发给各旗，并用于旗务等项开支。雍正末年，八旗入官地亩9000余顷；乾隆四十四年，近3.2万倾；嘉庆十七年（1812）达到3.7万余顷。⑩ 此项地亩来源复杂，后称“八项旗租地”或“公产旗地”（详见后文）。

---

① 《正蓝旗满洲广惠卖地白契》，乾隆五十六年十一月。

② 《屯居旗人周瑞麟等同侄卖地官契》，咸丰九年四月。

③ 《正黄旗黄玉凤同姑母卖地白契》，同治五年三月。

④ 《宗室永升阿卖地白契》，嘉庆二年二月；《坟丁李善承种坟地白契》，嘉庆二年二月。

⑤ 《内务府正黄旗祥瑞等杜绝卖地白契》，咸丰十年十一月。

⑥ 《正黄旗汉军杨长墀杜绝卖地白契》，光绪二十七年十月。

⑦ 《户部主事嵩峩倒地白契》（咸丰十一年十月）附注：光绪八年十一月嵩书付1400吊将地赎回。

⑧ 舒赫德：《八旗开垦边地疏》，赫泰：《复原产新垦疏》，贺长龄等辑：《皇朝经世文编》卷35；孙嘉淦：《八旗公产疏》，《孙文定公奏疏》卷4，影印清敦和堂刻本，《近代中国史料丛刊》第55辑，文海出版社，1970年，第30页上。

⑨ 《直隶总督方观承奏报查办贡生赵靖隐占旗地情形折》，乾隆十九年三月二十六日，《宫中档乾隆朝奏折》第7辑，台北“故宫博物院”，1982年，第814页。

⑩ 佚名：《旗地则例》卷1《入官地亩作为公产取租散给贫乏旗人》，国家图书馆藏清抄本；王庆云：《石渠余纪》卷4《纪圈地》，北京古籍出版社，1985年，第195页。

在旗地流入民间的同时，旗地辗转交易现象也在增长。道光十八年（1838），旗人傅泰将“小望景（望京）”地方“祖遗奴典地”[①]10亩（145吊），白契卖与民人钱姓；[②]咸丰八年（1858），钱珍将该地用380吊价格“倒”给指宗室永惠。[③]20年间，地价涨了2倍半，钱姓因此赚了一笔。同治四年（1865），宗室永寿又以470吊价格，将地“倒”给民人张广林。[④]随着旗地交易频率加快，一块旗地在数十年间辗转数主，不再是罕见现象。笔者所见旗人地契，有一些是作为上手契保留下来的，从中不难追溯旗地在数十年间周转流动的轨迹。以镶红旗满洲员外郎西琅阿名下一块旗地（共计6.3顷余）为例，嘉庆二年，他将此地典给外旗恩荣。七年，回赎期满，恩荣改典为买。此后的五年，恩荣将契内十四段地陆续分卖给正红旗汉军董翰军、正黄旗蒙古阿某、石佛寺庙内寂然、民人孙某。在新一轮买主中，既有蒙古、汉军旗人，又有民人，包括寺庙僧人。[⑤]说明在旗地所有权频繁转手的场合，即便形成较大地产，往往也并不稳定，一旦地产被业主分块售出，便会重新陷于片段畸零。

在土地转手中，典与卖往往是互相衔接的两个环节，破产业主不肯轻易放弃地权，宁可采取典卖的形式，而新业主虽然对典卖者推迟了出卖土地的时间，却使后者处在更为不利的条件下，最终结果往往是出卖土地。

除了上述各种形式的私相授受，旗地流入民间的重要途径还有“日久迷失”。具体包括几种情况：一是旗人之地交民人佃种，业主旗人或因公远出久不回京，或年久绝嗣无人经理，佃民遂不交租，隐种多年无可查考；二是旗人向佃户支使长租，或指地借钱，久不收租，渐至无考；三是旗人将土地典当与民，当主又复转当，历年久远，辗转多手，遂致迷其本原。以上三类皆属旗地“迷失”。[⑥]正黄旗蒙古贵族恒龄，始祖图梅于顺治初年“开国从龙，著有劳绩”。顺治皇帝格外酬庸，赏给顺天保定所属大兴等十一州县老圈地共800余顷，俱有册档。后因代远年深，子孙传世日久，各处地亩均被家奴佃户互相欺隐，竟致地失租荒。[⑦]这说明档册毁损、家奴佃户欺瞒盗典，也是导致旗地迷失的原因。

不应忽略的一点变化是，在旗地流入民间的同时，旗人大地主的土地也在增长。这说明侵蚀普通旗人土地的，不仅有民间地主，旗人大地主的兼并也在变本加厉。皇庄、王庄占地最多，经济实力最强，兼并土地最多。日本学者村松祐次对雍正末年畿辅地区某王府的取租册档和差银册档的研究表明：在该王府所有979.63顷土地中，原额地（即清初分授王公贵族的老圈地，包括投充地亩）约772.85顷，原租地（即王府在置买旗地、民地基础上所设租地）约206.78顷。后者为兼并所得，约占全部地产的21%。其中，大部分土地来自旗产。[⑧]

旗人大地主的势力之所以不断膨胀，很大程度受益于清廷“旗民不交产”的禁令。在此禁令之下，贫困旗人首当其冲成为旗人大地主的蚕食对象。乾隆二年，满洲旗员色鲁在一份密奏中忧心忡忡地指出旗人“生计尽失，典卖地亩者甚多，今兵丁贫者仅依饷米为生”[⑨]的窘迫处境。

---

① 乾隆年间，清廷谕令将旗下奴仆、开户人、另记档案人等非正身人“非法”典买的旗地动用公帑赎回，统称回赎奴典旗地。

② 《傅泰卖地白契》，道光十八年九月。

③ 《钱珍倒地白契》，咸丰八年腊月。

④ 《宗室永寿倒地白契》，同治四年正月。此处之“倒”，一般指土地所有权的转手，而在所有权不变的场合，则是指佃权的让渡（详见后文）。

⑤ 刘小萌：《乾、嘉年间畿辅旗人的土地交易——根据土地契书进行的考察》，《清史研究》1992年4期。

⑥ 官产清理处：《清理河北旗[产]善后方案》，抄本，1函册，1928年，中国社会科学院近代史所图书馆藏。

⑦ 《恒龄奏为佃地有凭莫领土豪谋命难防事》，道光八年八月初九，《清代宫中档及军机处档折件》，台北“故宫博物院”图书文献馆藏，编号：061249。

⑧ 村松祐次：《旗地の〈取租冊檔〉および〈差银冊檔〉について》上下，《東洋學報》第45卷第3号（1962年）。

⑨ 《军机处满文录副奏折》，乾隆二年七月初四日色鲁奏，中国第一历史档案馆藏，档案号：03-0174-1491-003。

在旗民地主的竞相兼并下，大部分旗人逐渐失去了土地。

随着旗人内部经济关系的变化，一部分上层在不断的土地兼并中实力增长，成为大地主，但也有少数人，由于种种缘故家境败落。与此同时，大批非正身旗人——开户人、另记档案人以及部分户下奴仆的经济政治地位，也有实质性提升：乾隆初年，清政府正式允许包衣佐领下人与旗分佐领下人互为婚姻；不久，将皇庄、王庄壮丁放出为民；大批开户人也获准出旗为民。乾隆年间，清廷几次动帑回赎旗地，其中，“奴典旗地”一项多达 5897 顷余，① 约占回赎旗地总额的六分之一到五分之一以上，充分反映了一部分非正身旗人经济地位的提升。传统的阶层分野，在地主经济的发展中进行着新的组合。统治阶层的权势已不能单凭品级爵秩，还取决于经济实力，首先便是土地占有的多少。

## 二、租佃关系的普及

清朝入关之初，皇庄与王庄以领主制经济为主导形式。每庄设庄头一人，役使庄丁进行生产。皇庄和王庄庄丁均属旗籍，皇庄庄丁为上三旗包衣，王庄庄丁为下五旗包衣，在法律上处于农奴地位。他们无人身自由，被严格束缚在庄园内，身份世袭。庄主可以将庄丁出卖或转赠，但法律禁止主人任意杀害奴仆，否则要给予革职、罚俸处分。

顺治年间，在庄园内部已出现以“老佃户”和“现佃户”为代表的租佃制因素。他们多半是庄园余地的开垦者和带地投充的投充人。“老佃户”按规定交纳一定“年贡”，同时拥有土地永佃权，庄头不能任意更改租率。“现租户”是普通佃农，按年输租与庄头，与庄园主没有人身依附关系。② 在汉民带地投充庄地上，多数由投充人招民佃种，向家主交纳地租，表明王公庄园内部滋生着地主租佃制因素。与此同时，充差壮丁滥逃者颇多，以致差银没有着落，直接影响到庄园主的收入。③ 这种状况促使满洲贵族在庄园内改行新的经营方式：一种方式是将庄丁、壮丁承领庄地按亩征收租银，另一种形式是民人向庄头和壮丁典种、佃种庄地，按亩交纳租银，使租佃关系得到进一步发展。清廷为了保障王公贵族利益，严禁壮丁典当盗卖庄地。但是，从清初以来，盗典庄地的行为却层出不穷。康熙年间，贝子星尼（礼亲王代善曾孙）坐事削爵，家产入官，以后庄地陆续被庄丁偷典，多达 1500 垧。④ 壮丁不断盗典庄地，是满洲庄园领主制经济萎缩的又一原因。

乾隆十年，清廷鉴于以领主制为主导的内务府官庄经济疲惫不堪，难以为继，决定将畿辅 518 所官庄的 1.6 万余名口庄丁及家属放出为民，听其自谋生计。⑤ 仍旧留在官庄的部分壮丁，主要是庄头子侄和同姓族人。他们在经济上可以承领官地，自种或者出租，政治上可以捐纳功名，应试为官，说明身份地位已经上升，有异于往昔的农奴。随即，奉天等处内务府庄园也陆续放出大量奴仆壮丁为民。大批奴仆壮丁放出后，皇庄、王庄普遍改行租佃制，民间佃户向庄头承佃官地、缴纳租银，庄头则向内务府纳粮奉差，实际处于“二地主”地位。佃农取代农奴，成为皇庄的主要劳动力。与此同时，王公庄园也陆续招佃收租。

随着满人社会由领主经济过渡为地主经济，大农奴主蜕变为大地主。他们在清初用暴力圈占的大片土地基础上，改行兼并形式，扩大对土地的占有。清中叶以后，皇庄、王庄的实物租

---

① 佚名:《旗地则例》卷 3《旗租积欠之由》，国家图书馆藏清抄本。

② 王锺翰:《清代旗地性质初探》，中国社会科学院民族研究所编:《满族史研究集》，第 141 页。

③《英公府在法库县南上屯等村地册》，光绪三十四年，中国科学院民族研究所等编:《满族历史档案资料选辑》，1964 年油印本，第 224 页。

④《盛京总管内务府档》，辽宁省档案馆藏，第 1896 号。

⑤《内务府会计司三旗银两庄头处为裁留壮丁事呈稿》，乾隆十年六月，《满族历史档案资料选辑》，第 149-150 页。

和各种杂项基本改为折征银两，收入银两大幅度增长。

为确保收入，满洲皇室和下五旗王公建立起一套完备制度。内务府设会计司，各王公府设庄园处，管理各自庄园土地和壮丁，以及收租事务。会计司和各庄园处保管着地亩图册、应交差银数目清单、壮丁三代清册，后来又有佃户花名地亩清册、陈报表等名目。每年秋季，内务府会计司分别责成盛京内务府会计司、锦州副都统庄粮衙门、打牲乌拉总管、热河总管等将所属官庄地租如期征收上交，畿辅周围州县官庄的收租事务也有专人负责。

自清朝入关，旗地私有化进程基本沿着两条道路发展。一条是旗地成为满洲官兵取得地租的直接来源，即满洲官兵把土地租给民人，并从后者收取地租。另一条是旗地成为满洲官兵收取地租的间接来源，即清廷动用国帑赎回民典旗地，其中一部分并未退还原主，而是把它作为官府掌握的“公产旗地”（即八项旗租地，具体名目详后）。公产旗地仍交民人耕种，官府收取租银，并把租银用加饷等形式赏给八旗官兵。作为国家正项收入的一部分，用于解决八旗生计，恩赏八旗兵丁以及一些杂项开支。①

前面提到，清朝入关之初，畿辅地区已出现旗地租佃制因素。一般旗地上虽然存在驱使农奴现象，但租佃经济的发展明显快于皇庄、王庄。谈迁《北游录·纪闻下》载称：“各旗下无论贵贱，各给田若干，收其租不复给饷。”谈迁在顺治十年北游，三年后南归。他说旗地流行租佃制，应系亲所闻见，准确反映了清初畿辅旗地的经营状况，即圈地以后，八旗兵丁既没有在圈地上亲自从事生产，也没有大规模驱使家奴农作，而是把地租给民人，自己收取租银。随着旗地租佃关系的发展，康熙中叶以后，满洲统治者对旗地经营方式的提法已改为“资佃耕种，收取租息”。乾隆年间，畿辅地区旗地普遍流行的是旗人“收取租息，佃户亦得借此养赡身家”。②在关外盛京地方，八旗人丁原先“俱各力田躬耕，以资生计”，到这时也是“本身自种者少，雇民佃种者多”。③这样，无论关内关外，租佃制均成为旗地的基本生产关系。也就是说，作为地主的旗人以当差为业，地亩则交民人佃种纳租。

随着旗地租佃制的发展，租佃权交易日益普遍，形式亦趋多样，主要有典、租、转、倒、退、顶、对、当、指地借钱、卖等名目。

此处之典，专指佃权交易，即将旗租地的收益权（使用权）让渡他人，同时保留回赎权。这种交易，有别于前述土地使用权之典卖。如张永祥将自种旗地的佃权典给杨廷秀，契书约定：地典三年为满，银到回赎。④

租，即地主（或租主）将自己拥有所有权或处置权（包括转租权）的旗地，转给他人经营，同时收取租价，租期年满，地主（租主）收回。特点是土地使用主体发生变化，所有权并未转移。旗人达冲阿将“本身地”5 亩租给姜姓，租价 9.9 吊，“出坐 [ 租 ] 于姜名下承种，五年为满”。⑤李清泉将“自置旗地”20 亩租给金姓，租契规定：一租 15 年，“连押带现共合钱一百五十吊正”，一次交清。⑥赵德麟将“本身旗地”10 亩租给刘德晋，租银 100 两，租契规定：每年随小租钱 1 吊，“自此以后，远年近日，言明大秋以后清明以前，银到回赎”。⑦这种没有期限的出租属于长租。王霈轩将“本身旗地”15 亩租给朱兴，规定一租十年，每年租钱 16 吊。王霈轩应是旗人庄头，除本身地之外，他还“承管”（自揽、老揽）了大量旗地用于出租、转租、倒

---

① 衣保中：《清中叶八项旗租地研究》，《吉林师范学院学报》1990 年第 2 期。

② 《清高宗实录》卷 172，乾隆七年八月乙未。

③ 《清高宗实录》卷 206，乾隆八年十二月辛亥；《清仁宗实录》卷 111，嘉庆八年四月丙子。

④ 《张永祥典地白契》，光绪十六年十月。

⑤ 《达冲阿坐地白契》，道光二十八年十月。

⑥ 《李清泉租地白契》，光绪十六年十一月。

⑦ 《赵德麟租地白契》，光绪十五年二月。

佃。① 他在安家庄一地承管的旗地就有 234 亩，分别租给 9 人；租期短则三五年，长则 10 年。出租旗地的价银（租价），由王霈轩收取，每年地租，则由承租人照例呈交旗人地主。附带说明，租地白契具有出租佃权性质，与前述出租土地所有权的交易有所不同。在这种场合，契书必带有“租”的字样，并载明出租年限，如“一租五年，银到回赎”；“三年为满，钞到许赎”。②

转租，又称“倒佃”，即将自己名下或租种的旗地转租他人。如王永贵，将“自揽旗地”10 亩转租给族孙王朝凤，倒佃价格 103.8 两。契上载明：“自倒佃之后，租项由朝凤自己交纳。”③ 在民间，推、倒、顶、转佃等均有转移佃权的含义。在这种场合，如果出佃的是民地，则国家从业主（地主）征收钱粮（田赋），业主向佃户收取租项（地租），佃户将耕种该地的收益赡养家口，此谓之“一地养三家”。④

对，即将自己名下或承种的旗地的佃权让渡给他人。在这种场合，往往与“退”“兑”等词混用。⑤ 如马能千“对地契”载称：将“本身自种旗地”一段，“对与张名下程重 [ 承种 ]，永远为业”，对地价 110 吊。⑥ 既然是“永远为业”，等于让渡了永佃权。

当，类似于典，即将旗地佃权典给他人，同时保留回赎权。如冯泰“当地契”载明：将“本身自种旗地”当给王刚，收取 170 吊；规定“三年以外，钱到回赎”。⑦

退，又称“退佃”“更名退佃”，同义词有“推”“推让”“杜退”等。⑧均指地主（或租主）将自己拥有所有权（或处置权，包括转租权）的旗地佃权，让渡他人，收取推价，并保留回赎权。

顶，一说指永佃权的让渡。⑨

卖，将旗地的佃权卖给他人，又称“卖佃户地”。⑩

指地借钱，如王桂芳将“自种旗地”5 亩的佃权抵押给王五云，借钱 60 吊，约定：“钱无利息、地无现租……三年后钱到许赎。”王恩和将“老揽旗地”28 亩佃权抵押给兰香居，借钱 225 吊，契书载明：“借期四个月，如至期不还，将地兑与兰香居。”⑪

杜绝，又称杜退，性质犹如绝卖，即将佃权完全卖给他人。如张德玉将“自置花户旗地”10 亩佃权，用价 450 吊，永久转卖与刘姓。契书规定：每年租钱 3 两，刘姓自交。⑫花户，指向国家缴纳钱粮的纳税户；花户旗地，指旗人置买的民地（民地纳税，旗地不纳税）；租钱，指缴纳官府的租赋。

---

① 《王霈轩租地白契》，光绪三年十月；《王霈轩转租白契》，光绪五年十二月；又一件，《王霈轩转租白契》，光绪五年十二月；《王霈轩租地白契》，光绪七年八月；又一件，《王霈轩租地白契》，光绪七年八月；《王霈轩租地白契》，光绪七年九月；《王霈轩租地白契》，光绪七年十二月；又一件，《王霈轩租地白契》，光绪七年十二月；《王霈轩租地白契》，光绪八年正月；《王霈轩倒佃白契》，光绪八年二月。

② 《王鹤年租地白契》，光绪二十六年十二月；《王鹤年租地白契》，光绪二十八年九月。

③ 《王永贵倒佃白契》，光绪五年正月。

④ 滿洲帝國協和會、地籍整理局分會編：《土地用語辭典》（日本・中國・朝鮮），第 24 页。

⑤ 滿洲帝國協和會、地籍整理局分會編：《土地用語辭典》（日本・中國・朝鮮），第 410 页。

⑥ 《马能千对地白契》，咸丰三年六月。

⑦ 《冯泰当地白契》，光绪十二年十二月。

⑧ 《王永年退佃白契》，光绪二十一年三月；《张文房同侄更名退佃白契》，光绪二十八年十月；参见民国五年十二月十二日《建议处分八项旗租案》：“八项旗租契据，或名推契，或名杜退，应一律改为典契卖契，照章纳税。”（胡国宾：《直省旗租案文汇编》卷下，1925 年印本，第 3 页上）

⑨ 滿洲帝國協和會、地籍整理局分會編：《土地用語辭典》（日本・中國・朝鮮），第 445 页。

⑩ 《张永祥卖佃户地白契》，光绪二十五年十二月。

⑪ 《王桂芳租地白契》，光绪三年十二月；《王恩和指地借钱白契》，光绪六年二月。

⑫ 《张德玉杜绝兑花户地白契》，光绪十七年二月。

上引契书，均属佃契。其中，部分佃契的属性比较接近，无法明确界定。同时，因交易双方多系文盲或半文盲，在契书名称、契文说明等方面常有讹误。为了维护交易双方权益，尤其是防范债务人借银不还等情况，佃契中的违约条款就成为必不可少的内容。如田俊将“本身老佃旗地”15 亩抵押给刘魁五，借钱 140 吊，契书附载：“言明每月按二分行息，至明年清明归还；如至日本利不到，许钱主收地自便。”① 李永春将“本身揽到旗地”50 亩抵押给刘姓，借钱 350 吊，契书附载：“言明每年利息钱五十吊，如若至日利息不到，许刘姓自便。”② 陈国清将“本身佃种旗地”6 亩抵押给王鹤年，借银 21.78 两，契书附载：“借期六个月；到期不能归还，地许银主自便”。③ 同样，一些土地租约也附有违约条款。

为保证旗地租佃关系的稳定，防止各种法律纠纷，除民间契约载有约定俗成的条款外，清政府也有若干规定：

地租随地。租银每亩三钱以上者为头等地，自二钱至二钱九厘者为二等地，自五分六厘至一钱九分九厘者为三等地，自一分至五分五厘者为四等地。

佃户按年交租。预交租过三年者为长租，照私典旗地例，业主、佃户均科以违禁律。

禁止夺佃增租。乾隆五年，直隶总督孙嘉淦奏准：八旗地亩，无论何旗之人承买，仍令原佃承种，其租银照旧例取，不得分外需索。如本佃抗租及业主实欲自种，许其呈官查办。若无欠租情事，捏称自种，旗地另佃增租者，审实治罪。此项规定俗称“一地两养”，又谓旗人收租、民人种地，④ 目的是限制旗人地主对佃户的盘剥。乾隆末年，和珅掌户部，奏改前章，准许增租夺佃，贫民多有失业，兼以“重租难征”，数年之间积欠已达 71.4 万两之多。嘉庆五年，户部奏准改回旧例，禁止增租夺佃。嘉庆帝谕旨，将历次加租并所有积欠一并豁除。⑤ 咸丰元年，内务府议令庄头增租，佃户如有不准，勒限退地。此议为户部侍郎、署顺天府尹王庆云与直隶总督讷尔经额所阻，他们援举乾隆间停设庄头、嘉庆间奏禁增租夺佃两案，请敕令内务府不得任意加租。清廷重申，如额征租，主佃皆不得以意赢缩。⑥ 综上所述，自乾隆初年以迄咸丰初年，有关增租夺佃之禁令虽屡有更易，但不久即回归旧章，说明该项政策在百余年间基本维持了稳定。

因有旗人不准夺佃增租之禁，在旗地转让过程中就逐渐形成两种新现象。一是旗人卖地，佃户依旧，此谓之“卖租”；一是佃户遇有需用，只将佃缺（即佃户资格）出售，而地主依旧，此谓之“推佃”。推佃系指一块旗地在佃户手中互相推顶（即佃权交易）。交易双方，写立推契（佃契）作为法律依据，旗人地主不能过问。“租额重者，卖租之价重于推佃；租额轻者，推佃之价重于卖租。”⑦

围绕畿辅旗地租佃权展开的上述变化，与明清时期土地所有权的分割趋势完全一致，就是说，随着土地所有关系的发展，在同一块土地上出现田底权和田面权的分离。田底权近似于土地所有权，田面权则是土地经营权（首先是佃权，以及将此佃权让渡给他人的权力）。田面权价

---

① 《田俊指地借钱白契》，光绪二十六年四月。

② 《李永春指地借银白契》，光绪二十七年十一月。

③ 《陈国清指地借银白契》，光绪三十二年四月。

④ 孙嘉淦：《八旗公产疏》，《孙文定公奏疏》卷 4，《近代中国史料丛刊》第 55 辑，第 32 页下；福隆安等纂：《钦定八旗通志》卷 65《土田志四 · 土田规制》，第 1163 页。

⑤ 佚名：《旗地则例》卷 1《部议直督孙议奏回赎民典旗地各款》，卷 3《奏减免各项旗地租银请摊普减》；王庆云：《熙朝纪政》卷 4《旗人生计》附《不许增租夺佃》，中华书局，1985 年。

⑥ 赵尔巽等撰：《清史稿》卷 120《志九十五 · 食货一》，第 13 册，第 3495 页；卷 426《列传二百十三 · 王庆云》，第 40 册，第 12236 页。

⑦ 劳乃宣：《直隶旗地述略》，光绪十五年本，第 11 页下。

格往往高于田底权。[①] 此种状况犹如民间土地的"田骨""田皮"之分，或曰"一地两主"，即佃户获得永佃权，并与田主分别享有田底、田面二重所有权。

永佃权最早出现于宋代，到明清时期已在不少省份出现，如江西、湖南、湖北、四川、江苏、浙江、福建、广西等。清中期以降，北方部分省份，如河南、直隶、甘肃等地也逐渐流行。永佃权往往是与定额租联系在一起的，它在维护地主权益的同时规定佃户必须按时交租，使佃户有了生产的相对自主权，免受夺佃增租之苦。同时，标志着佃户与地主之间人身依附关系的进一步松弛。这一现象在畿辅旗地的流行，也是其与民地租佃关系发展水平基本趋同的反映。

如前所述，乾隆年间，清廷动用公帑在畿辅地区先后四次回赎民典旗地。到乾隆四十四年，回赎旗地已达 3.1 万余顷。与此同时，多次进行大规模清查，以遏制民典旗地现象的反弹，效果却未尽如人意，此即军机大臣所称："此项地亩，系皇上怜悯旗人，特恩动帑向民赎回……不许私行典卖与民之处，例禁甚严。乃竟有不肖旗人，惟图眼前得利，暗自与民私立文约，将地亩复典与民。"[②] 清廷一旦发现违禁事件，对交易双方一概予以惩处。如发现镶红旗满洲二等侍卫兼三等男舒敏，违例将田亩典卖与民人，命将田地入官，价银由其名下追缴。乾隆帝复谕令直隶总督杨廷璋进一步清查有无旗人违禁将田典卖与民人现象。[③] 同时，一部分回赎旗地不再给还原主，而是作为"八旗公产"，交地方官招佃收租，再将收取的旗租以赏赐形式发给满洲兵丁，规定：官赎地未经领买者，官收租银，由直隶总督征解，为岁终分赏八旗之用。地租银每亩一钱五分，私价自三钱五分至八钱。[④] 随着时间推移，旗租收入不断增长，旗租名目越来越多。

为加强对旗租地管理，户部设立井田科，并制定一系列规章制度。乾隆三十六年，清查赎回旗地 1.4 万余顷，岁征旗租 31.5 万两有奇。嘉庆四年，八项旗租地 3.2 万顷，征收旗租 55.1 万余两。[⑤] 道光以降，旗租地总额与地租总收入仍有增长。随着旗地收租范围不断扩大，畿辅旗地最终分成两大类：一曰老圈，二曰八项。所谓老圈，乃清朝入关，圈占民地，开除粮额，分赏八旗将士及各宗室王公直接食租之地。所谓八项，即"八项旗租地"的简称，其具体名目包括：

存退地：圈地分赏存剩者曰存，缘事退回者曰退，丈出余地曰余，绝产入官曰绝。四项土地均交州县收租，名曰存退地。

庄头地：内务府庄头革退，将地交州县收租，名曰庄头地。

屯庄地：雍正年间霸州、固安、永清、新城四州县有入官旗地，由八旗派出失业旗人一百户，每户给地一百二十五亩，试办井田。乾隆初年因办无成效，改为每亩输谷一斗，由州县征收，名曰屯庄地。

另案地：八旗官员因亏空公帑交地作抵，以及因案查抄入官之地，交州县征租，名曰另案地。

公产地：定例旗地不准私行典卖与民，有私行典卖者，查出撤地入官，另行招佃，由州县收租，名曰公产地。以后有所谓"迷失旗地"，亦归入"公产"项下。又旗人老圈地以档册为

---

① 山本真：《中華民国期，南京市における旗人生計保護と旗地の整理（1912—1937）》，楠木賢道：《清朝における満・蒙・漢の政治統合と文化変容》"平成 14 年度—平成 17 年度科学研究費補助金（基盤研究 B）研究成果報告書"，平成 18 年（2006 年）3 月，第 39 页页下注第 113。清代畿辅旗地田面权与田底权的价格比仍有待研究。

② 福隆安等纂：《钦定八旗通志》卷 64《土田志三・土田规制》，第 1142−1143 页。

③《寄谕直隶总督杨廷璋著查有无旗人违禁将田典卖民人事》，乾隆三十四年四月初七日，中国第一历史档案馆编：《乾隆朝满文寄信档译编》第 9 册，岳麓书社，2011 年，第 699 页。

④ 俞正燮：《癸巳存稿》卷 9《旗地》，商务印书馆，1957 年。

⑤ 佚名：《旗地则例》卷 3《旗租积欠之由》。

凭，契置地以红契为凭，老圈无档册，契置无红契者，无从察其根底，遇有争讼，例不准理。此等地亩，亦以迷失论。凡夹空余荒、迷失旗地，皆为黑地，定例由现种之人自行首报升科，归入旗租公产项下纳租。

三次地：乾隆十年至十二年、十三年至十五年、十六年至十八年，前后三次发帑回赎民人私典旗地，归原佃承种纳租，由州县征收，名曰三次地。

四次地：乾隆十九年至二十五年第四次回赎私典旗地，由州县收租，在民人名下赎回者，名曰四次地。

奴典地：乾隆十九年至二十五年第四次回赎私典旗地，由州县收租，在家奴名下赎回者，名曰奴典地。①

以上八项旗租地，原系老圈，后经种种变化而收归国有，并由地方官府向佃户征收。其与老圈旗地名称虽异，性质实同，不过租主一属私人，一属官府。主体部分仍是回赎旗地。地方官府既代表清廷收取地租，也就拥有比普通地主更有力的强制手段。在大部分旗人失去老圈旗地的背景下，清廷将收取的旗租主要用于补贴旗务（如赏赐、赈济、杂项），实际成为维护旗人经济利益的一种手段。

## 三、结语

最后，就畿辅旗地的私有化进程、租佃制发展及其对旗民关系的影响，概括如下：

第一，旗地的私有化。旗地私有化的发展导致旗地所有权的频繁易手。由于清廷禁止民典旗地，旗地私有化主要通过“典”“老典”“长租”以及私相授受（白契买卖）等形式。对于流入民间的旗地，清廷主要采取回赎的手段，而非倚用暴力，从而缓解了此举对汉人农民的冲击。

第二，旗地租佃制发展与永佃权的确立。乾隆年间，满洲领主制退出旗地经济，租佃制成为旗地基本生产关系。旗地租佃制的基本特点是，旗人地主与民人佃户构成租佃关系的两极。清廷为维护主佃关系的稳定，只许旗人地主食租，不准夺佃增租。此项规定有助于维护佃户的基本权利，同时也保证了旗人地主的收益，即所谓“旗食其租，民保其佃”，“一地两养”。② 因为旗人主体为满人，民人主体为汉人，故这一政策在兼顾主佃利益的同时，对基层社会中满汉关系的调适也有积极作用。

第三，旗地所有权与租佃权的分离。清朝官府为确保八项旗租顺利收取，曾禁止租佃权在民间私相授受。乾隆年间定，民佃八项旗地，州县给印照收执，佃民遇有事故，报官具退，听官招佃，不得私相授受。道光六年（1826）改为：佃户有退地顶地等事，由里长报案，令佃户自行赴官。推佃者，缴旧照；顶佃者，领新照。但咸、同以降，八项旗租地在“推”“当”等名义下私相授受，相习成风。官府禁止无效，遂于光绪十三年（1887）宣布变通办法：准其推当，不准买卖。所写字据，不准称契。推绝者曰推约，转当者曰当约。除当约无须报官外，其写立推约者，呈官验明，官给印照，过户纳租。③ 清廷表面上仍坚持佃权“不准买卖”，实则等于认可了在“推”“当”名义下的交易。八旗公产地租佃权转卖的合法化，同样是旗地所有权与租佃权分离的反映。

第四，旗地占有的两极化。旗地置买者除了民间地主，还有满洲宗室、贵族、富户。按民

---

① 胡国宾：《直省旗租案文汇编·序言》，第 1 页上；劳乃宣：《直隶旗地述略》，第 7 页上下；鞠镇东：《河北旗地之研究》，萧铮主编：《民国二十年代中国大陆土地问题资料》第 75 册，第 39595–39600 页。

② 官产清理处：《清理河北旗 [ 产 ] 善后方案》，抄本 1 函册，1928 年。

③ 劳乃宣：《直隶旗地述略》，光绪十五年本。

国初鞠镇东的说法：清初河北旗地原有 17 万余顷，以后陆续卖出者达 10 万顷，而因续占、兼并、赎回、购置等情增入者亦不下 9 万顷。其中拨 3.9 万顷与户部，由地方官收租，即八项旗租地。是以清末统计，各种名目的旗地有 12 万余顷。[①] 这说明，与入关初相比，畿辅旗地的总量虽有所减少，总数依旧可观。关键的一点变化是，清初旗人普遍占有旗地，其差别主要表现为多寡之分。迄至清末，大部分旗地已集中到少数满洲皇室、权贵、满汉富户手中，普通旗人则普遍失去土地。

第五，旗民界址的消失。清初统治者在畿辅一带大规模圈地的结果，是旗人屯村的星罗棋布。最初，“老圈旗地，界址甚为分明”。[②] 圈内民户或被迫迁往他处，或带地投充，或留居当地。旗地流行租佃制后，圈内民人以佃种旗产为谋生手段。随着旗民交产现象的发展，民人有典买圈内旗地者，旗人有置买圈外民地者。旗民杂居共处的局面在康熙末年已大体形成。时人回忆这一变化时说：国家定鼎之初，于近京五百里内设立屯地，令旗人居住。每旗所居屯地，在近京之东西南北，皆有一定。旗人不能守为旧业，陆续将屯地卖去。“盖居住原为有地，地既卖去自然转徙他所，因至各旗之人交错混杂，不复再能分别”。旗界内部的混淆，以及旗界与民界的破除是同一现象的两个侧面，都是土地领属关系变化导致的旗民地域关系的演变。除了土地交易等因素，还有八旗外任官，离任归京，为隐匿资财，多在涿州等处买房居住，以致涿州境内，“八旗之人已无不皆有，竟又成一暗集八旗之薮”。[③] 此种状况，也促进了满汉杂居现象的发展。雍正元年，清廷为防范乡间旗人渐沾汉俗，一度强制在屯居住耕读为生的八旗子弟全部移住京城。但他们集中到京城以后，完全脱离生产领域，终日无所事事，生计窘苦。乾隆四年，直隶总督孙嘉淦奏准，八旗闲散人等，仍准在屯居住自行耕种。清廷放松对屯居旗人的限制，使他们与民人的关系更加密切。

附带一提，促使旗民界址消失的另一原因：自康、雍年间起，清廷在畿辅地区开始施行旗人保甲制度。乾隆年间，将此项制度自畿辅地区推向全国各驻防地。规定：旗民杂处村庄，一体编次；将旗分户口、并所隶领催屯目，注明牌册；旗民有犯，互相举首，地方官会同理事同知办理。[④] 也就是在旗民混居地区，实施统一保甲制度（或谓之旗民保甲制度）。但旗人与民人无论职业、文化、乃至社交网络均有差异，统一保甲制度未能达到有效控制的效果。故嘉庆十八年发生天理教徒攻入紫禁城事件后，清廷为加强对畿辅各州县屯居汉军旗人的控制，由直隶总督通饬各属州县：嗣后屯居汉军旗人，一切户籍、田土事件，俱归所隶州县一体管理[⑤]。此举意味着，直隶境内的屯居旗人被进一步纳入州县保甲体系中。

第六，旗民交产之禁的废除。对清廷而言，禁止旗民交产从来不是一项孤立的经济政策，而是与行政上实施“旗民分治”，生活中实行“旗民分居”政策相辅相成的。满洲统治者要长久维护自己的特权地位，不能不作出这些规定，而社会生活中已经发生的深刻变化，或迟或早总会引起相关制度的调整。晚清以降，旗民交产之禁几经反复终被废除。[⑥]

第七，对旗民关系的影响。清朝入关，在畿辅地区实施大规模圈地，逼勒投充，缉捕逃人，

---

① 鞠镇东：《河北旗地之研究》，萧铮主编：《民国二十年代中国大陆土地问题资料》第 75 册，第 39788–39789 页。

② 孙嘉淦：《八旗公产疏》，《孙文定公奏疏》卷 4，第 30 页上、31 页下。

③ 中国第一历史档案馆编：《雍正朝汉文硃批奏摺汇编》第 31 册，第 891–893 页。

④ 昆冈等纂：《清会典事例》卷 158《户部七・户口・保甲》。

⑤《热河园庭现行则例》卷 12《编查保甲》，宋建昃主编：《清代匠作则例》第 3 册，大象出版社，2009 年，第 487–490 页。

⑥ 清廷旧制，旗民不准交产。咸丰二年户部奏明开禁，凡有旗人将老圈契置地卖与民人者，由买地民人在州县报明税契升科，作为永业；比照四围邻地科则，折中议赋；所征粮银，名曰旗产钱粮。咸丰九年停止。同治二年又开，“庶旗民有无，均可相通”。光绪十五年规复旧制，禁止旗民交产。待到光绪三十三年再度确认咸丰二年成案合法性时，清王朝的覆亡已经指日可待了。参见《户部井田科奏咨辑要》卷上，光绪朝排印本，第 1 页上、13 页上、15 页上；卷下，第 51 页下。沈家本：《寄簃文存》卷 1《变通旗民交产旧制析》，参见李光灿《评〈寄籍文存〉》，群众出版社，1985 年，第 198–201 页。

大大激化了旗民矛盾。康熙年间，清廷停止圈地等虐政，同时积极发展农业生产，宣布“盛世滋丁，永不加赋”，旗民矛盾趋于缓和。雍正一朝承上启下，实施“摊丁入亩”的税制改革。乾隆初颁布“不准夺佃增租”之令，重在调和旗人地主与民人佃户的关系。嘉、道年间基本延续旧制，并豁免旗租地的积欠。畿辅（直隶）地区是旗地面积最广、皇庄王庄数量最集中的地区，佃种旗地的民人为数众多，并成为上述措施的受益对象。降及清末辛亥革命时期，当南方的革命浪潮所向披靡时，直隶一带（包括京畿）却始终是清廷统治最稳定的地区。这种显而易见的差异，与清朝统治者长期致力于调和畿辅地区旗民关系的努力是有一定关系的。

**References**


Ju Zhendong. “Hebei qidi zhi yanjiu” (The study of Heibei Banner Land), Xiao Zheng, ed., *Minguo ershi niandai zhongguo dalu tudi wenti ziliao* (Materials on the land issues of Mainland China in the 1920s of the Republic of China), Vol. 75, Taibei: Chengwen chubanshe youxian gongs, Chinese Documentation Center (USA), 1977.

Liu Jiaju. *Qingchao chuqi de baqi quandi* (A study of Eight Banners land enclosure in the early Qing Dynasty). Taibei: Taiwan wenshizhe chubanshe, 1978.

Wang Zhonghan. “Qingdai qidi xingzhi chutan” (A preliminary study on the nature of Banner Land in Qing Dynasty). Zhongguo shehui kexueyuan minzu yanjiusuo (Institute of ethnic studies, Chinese academy of social sciences), ed., *Manzushi yanjiuji* (A collection of studies on Manchu history), Beijing: Zhongguo shehui kexue chubanshe, 1988.


## The Development of Privatization and the Tenancy System on Banner Land in the Beijing Area in Qing Dynasty


LIU Xiaomeng (School of History, Jilin Normal University; Institute of Modern History, Chinese Academy of Social Sciences; liuxm1608@vip.sina.com)



**Abstract:** This article takes the relationship between bannermen and commoners as the starting point to examine the privatization process and the development of the tenancy system on Banner Lands in the Beijing area. The article argues that banner lands underwent a transformation from state-owned to private ownership in the early Qing. Because the government banned property transfers between Bannermen and commoners, many land transactions took the forms of mortgage, non-redeemable mortgage, long term lease, and “private contract.” During the mid-Qing, this tenancy system became the basic form of banner land management and exhibited the following characteristics: First, the banner landlord (property owner) and the tenant constituted the two parts of the tenancy relationship. Second, the Qing court only allowed the Banner landlords to collect rent, but they could not evict tenants or increase the rent. Third, the separation of the ownership of banner land from the tenancy right, which leads to the establishment of the permanent tenant right. These conditions had a profound impact on the relations between the bannermen and commoners in the area near Beijing.



**Keywords:** Qing dynasty, Beijing area, tenancy system, relationship between Bannermen and commoners